

Frankfurt am Main – Niederursel

Sorház kerttel, csendes helyen, egy mezo szélén

VP azonosító: 25001252



VÉTELÁR: 680.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 266 m²

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Áttekintés

VP azonosító	25001252	Vételár	680.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 125 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 57 m ²
Építés éve	1979	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

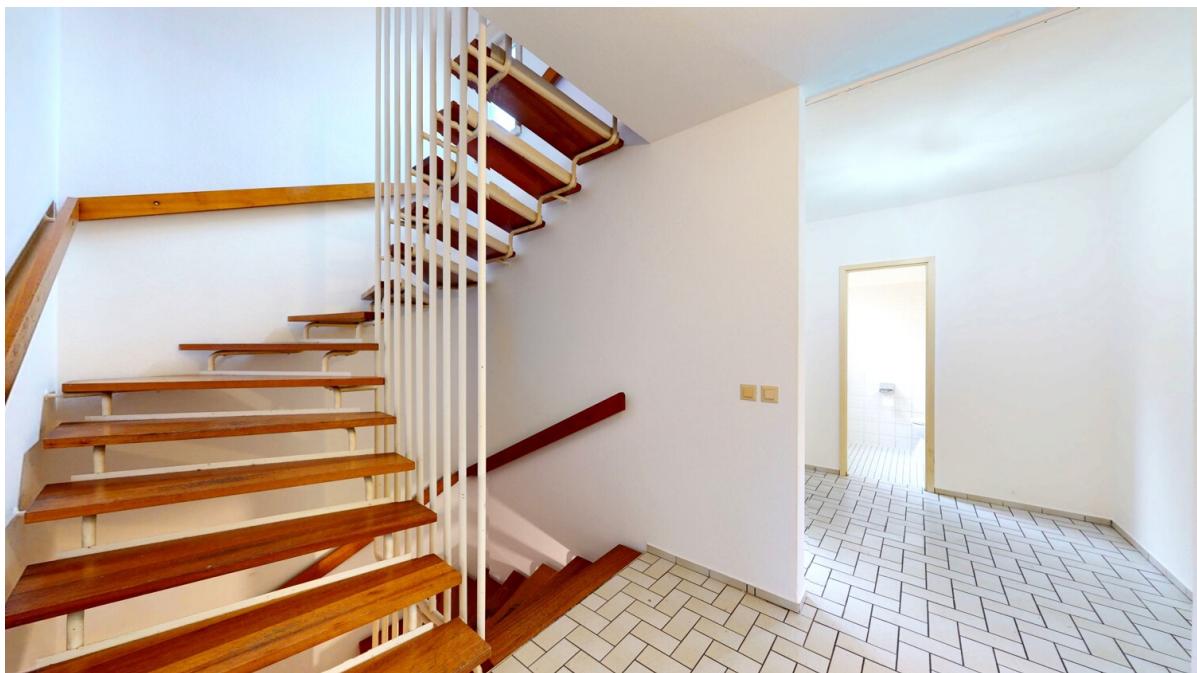
VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	193.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



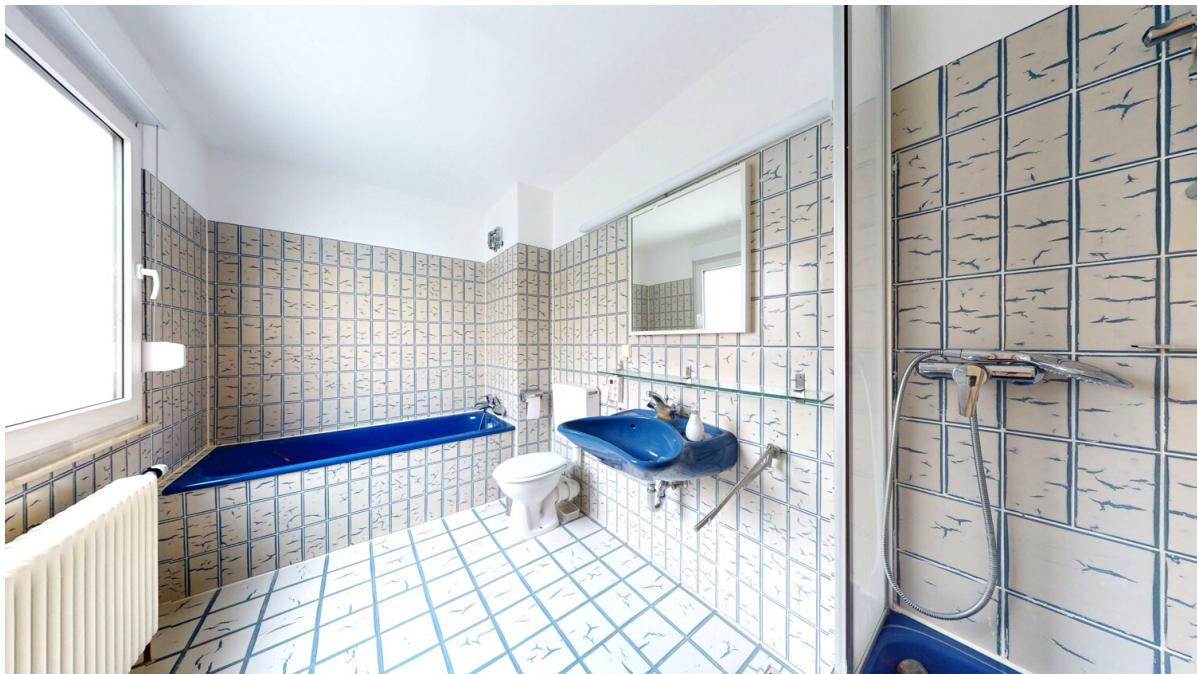
VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



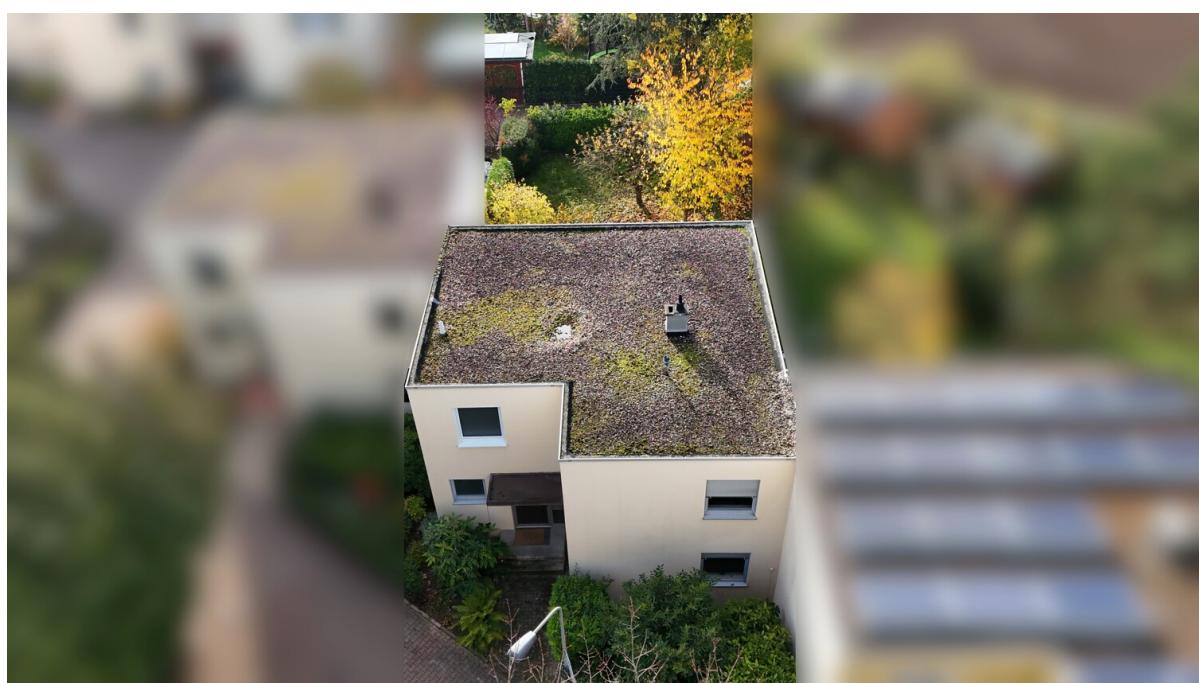
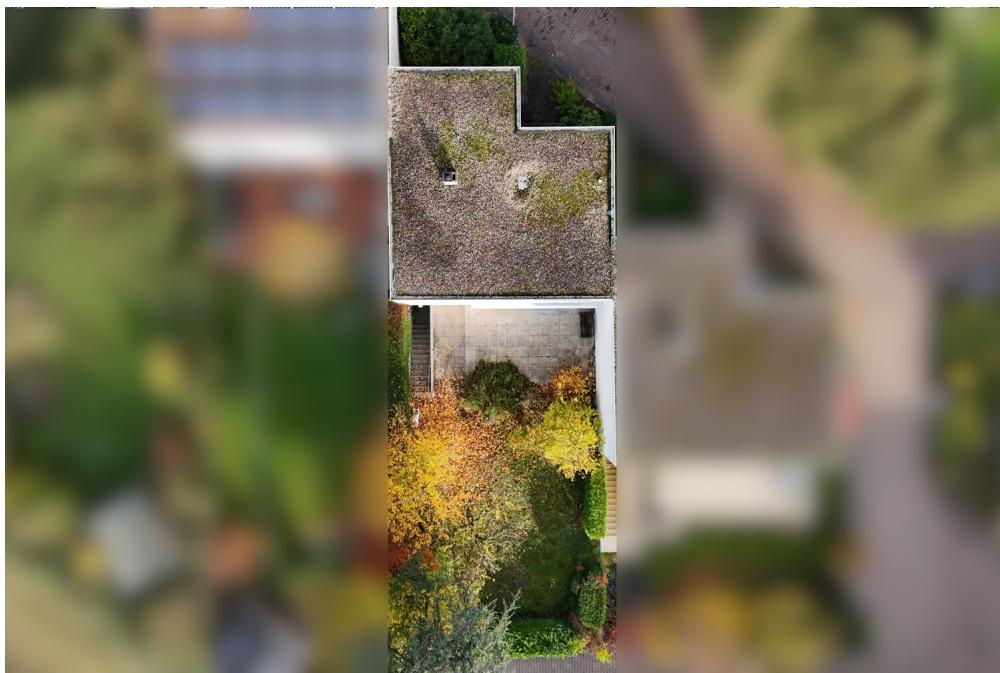
VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az ingatlan



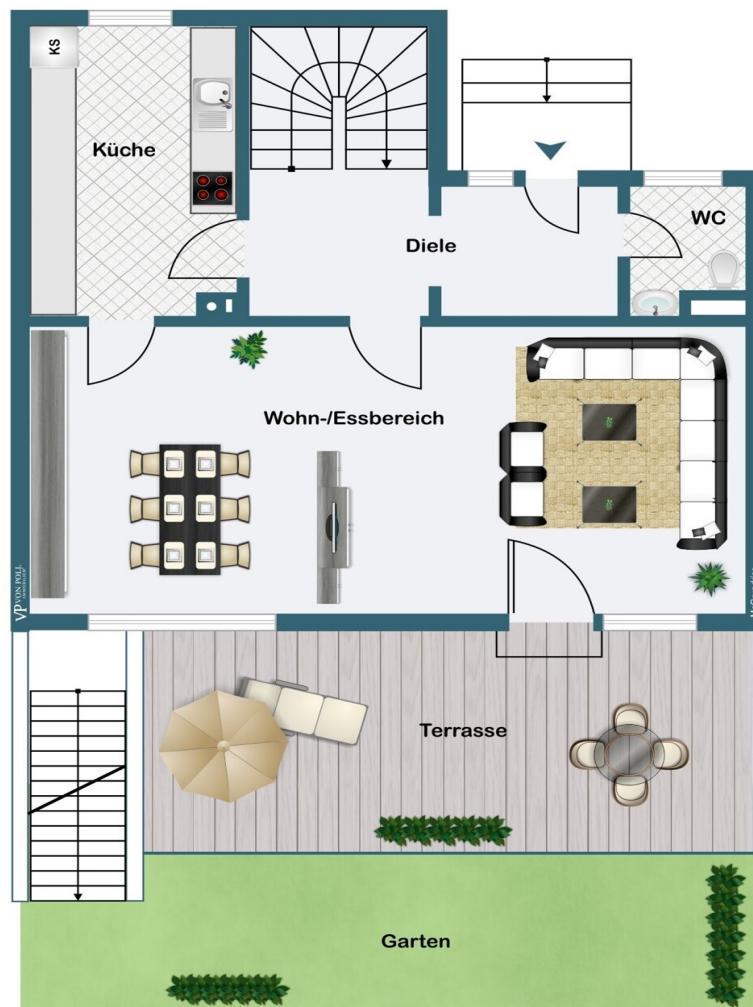
VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

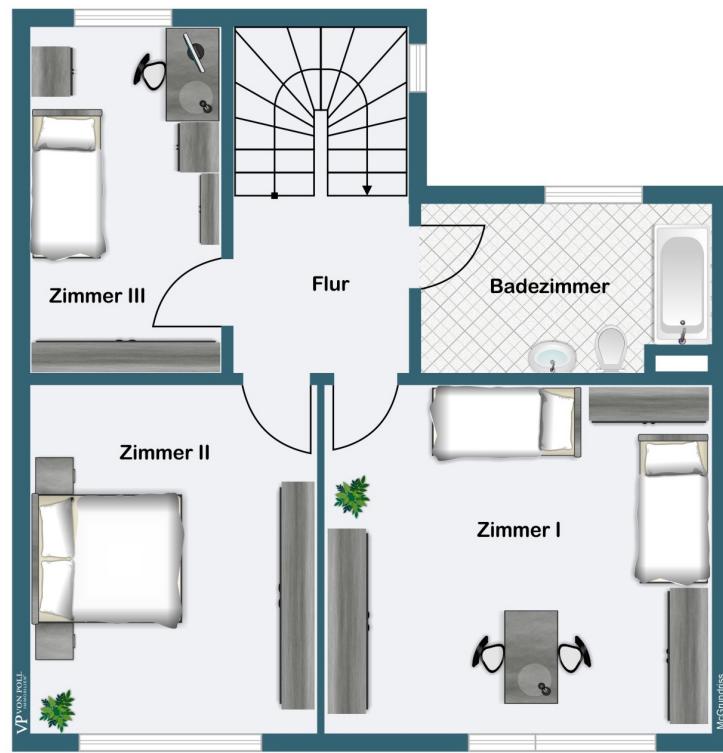
Az ingatlan

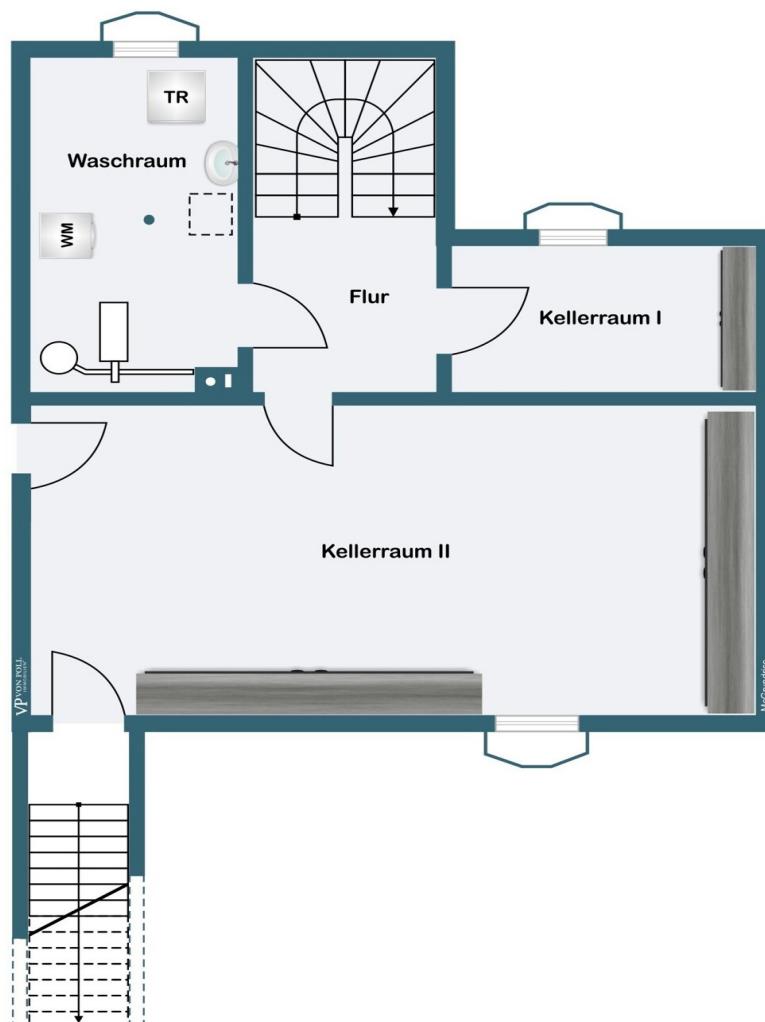


VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Az elso benyomás

Ez a bájos, 1979-ben épült sorház számos lehetoséget kínál körülbelül 125 m² lakóterületen és körülbelül 266 m²-es telken. Csendes elhelyezkedése egy mezo szélén, közvetlen természetközeli kapcsolattal, a napsütötte kert és az Európai Iskola gyalogosan is elérhető távolságban teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá családok számára. A forgalomcsillapított utca is biztosítja a nyugodt lakókörnyezetet. Üzletek, óvodák és tömegközlekedés is könnyen megközelíthető. Bár a ház felújításra szorul, számos modernizációval rendelkezik, amelyek szilárd alapot biztosítanak az Ön egyedi lakhatási elképzeléseihez. A földszinten egy világos nappali és étkező található, nagy ablakokkal és közvetlen hozzáféréssel a körülbelül 36 m²-es teraszhoz és egy déli fekvésű kerthez. Ezen a szinten található egy tágas eloszoba, a konyha és egy külön vendég WC is. Az emeleten három arányos szoba és egy fürdőszoba található. Ezek a helyiségek rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodáként. Az alagsorban nemcsak tárolóhelyek és technikai területek találhatók, hanem egy tágas, körülbelül 40 m²-es hobbiszoba is. Ez a terület sokféleképpen használható – fitnesszteremként, muhelyként, stúdióként vagy játszószobaként. Garázs is rendelkezésre áll.

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Rollläden
- Terrasse
- Garten
- Garage
- Hebeanlage

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Minden a helyszínról

Niederursel, malerisch an der nordwestlichen Stadtgrenze Frankfurts gelegen, ist mehr als nur ein lebendiger Stadtteil – es ist ein wahres Juwel. Der historische Kern verzaubert mit dem Charme enger Gassen und einer architektonischen Vielfalt, die von der kleinteiligen, historischen Bebauung geprägt ist. Diese einzigartige Atmosphäre zieht sich südöstlich weiter und findet ihren Höhepunkt in der Wohnsiedlung Wiesenu. Ende des 19. Jahrhunderts entlang des Urselbachs entstanden, zeigt sich dieser Bereich mit prächtigen Landhaus-Villen im historisierenden Stil, eingebettet in üppig blühende Gärten und umrahmt von der sanften Hügelkulisse des Taunus – ideal gelegen zwischen der pulsierenden Innenstadt und der Natur des Taunus.

Niederursel bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das nahegelegene Nordwestzentrum, sowie gemütliche Restaurants und Cafés, die den urbanen Charme des Stadtteils unterstreichen. Die Gegend ist hervorragend mit Kitas und Schulen versorgt, darunter auch die Europäische Schule, die für ihre internationale Ausrichtung und erstklassige Bildung bekannt ist.

Die Bushaltestelle „Frankfurt (Main) G.-Hauptmann-Ring/Praunheimer Weg“ liegt vier Minuten Fußweg entfernt und mit den Linien 71, M72 und M73 erreichen Sie schnell und bequem die Innenstadt. Die U-Bahn-Station Wiesenu ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 193.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com